

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA CATASTRAL 3468601QB6336N0001GJ
CALLE DE LA FUENTE 21, GELVES. SEVILLA.
Promotor. ANTONIO JESÚS JALDÓN DEL PRADO

RESUMEN EJECUTIVO

MARZO 2025
CASIANO LÓPEZ JALDÓN Arquitecto

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0022/0027
2/0037/26 - T002
VISADO
10 JUNIO 2025
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



C RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta este apartado en virtud del requerimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, donde en apartado e) establece que ha de realizarse un Resumen Ejecutivo.

Se recoge también en el Artículo 85. de su Reglamento (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), apartado e) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:*

- 1.º *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- 2.º *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Y Artículo 25. *Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.* del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se propone la reforma y ampliación de una edificación tradicional que ocupa el solar situado en la confluencia de las calles De la Fuente y Eladio Ramos; por las singulares características de la parcela tanto por su forma irregular como de acusados desniveles en todas sus fachadas, ésta no cumple los requisitos urbanísticos generales de alineaciones y alturas, así se solicita por parte de los Servicios Técnicos Municipales la elaboración de un Estudio de Detalle donde se recoja el estado al que se pretende llegar y que la edificación sea acorde con la topografía existente y no interfiera con los inmuebles colindantes.

La edificación actual se encuentra a una altura intermedia entre las dos calles, está elevada con respecto a la calle De la Fuente y parcialmente enterrada por la calle Eladio Ramos, tiene dos plantas construidas de 8x8 m² y sobre ellas el desembarco de la escalera más una habitación que ocupa aproximadamente un cuarto de la superficie anterior.

Se pretende ampliar la planta superior sustituyendo la cubierta formando un voladizo que ocupe aproximadamente la mitad de la superficie de la planta alineada a la calle Eladio Ramos, de forma que sirva para la colocación en plano de una instalación de paneles solares sin necesidad de una estructura auxiliar. La planta primera no se modifica superficialmente, en la planta baja se ampliará la edificación existente con una habitación y un porche adosado dejando parte de la parcela libre como está actualmente, y finalmente bajo rasante un garaje con acceso desde la calle De la fuente.

Se ajusta así escalonadamente la edificación para adaptarse a la diferencia de desnivel que hay entre una calle y otra manteniendo las alineaciones actuales, no supone perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no llega ni siquiera a alcanzar el aprovechamiento urbanístico que pudiera tener la parcela en caso de ser demolida y edificada de nuevo; no se alteran por tanto alineaciones existentes ni se pretenden establecer reajustes, tan sólo aclarar que las pequeñas ampliaciones propuestas quedan dentro de los límites establecidos por los parámetros urbanísticos que le son de aplicación y se mantienen las cotas existentes.

Tanto las alineaciones y rasante así como el grado de Ocupación Actual y el de la Ordenación Propuesta se muestran en la documentación gráfica que sigue a continuación, en ningún caso se agota la edificabilidad o se superan las alturas existentes.

La ejecución de la obra se plantea por fases dado que actualmente es inviable la ejecución de un sótano ya que existe una servidumbre de paso de una tubería de la red municipal de saneamiento que atraviesa la superficie hacia el centro, lo que representa un factor más de singularidad de la propia parcela a la ya accidentada superficie y desnivel de la misma, quedando a la espera de una futura retirada por parte de Aljarafe que permita completar la obra algún día.

Las dimensiones actuales son las siguientes:

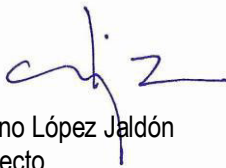
SUPERFICIE CATASTRAL	138,00 m²
SUPERFICIE CATASTRAL CONSTRUIDA	144,00 m²
Edificación 8,00 x 8,00 m ²	
Planta Baja	64,00 m ²
Planta Primera	64,00 m ²
Planta Cubierta	16,00 m ²
Superficie Libre de parcela	74,00 m²

Las superficies propuestas son las siguientes:

SUPERFICIE CATASTRAL PARCELA	138,00 m²
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA (28,26 %)	39,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Nivel 1. Planta Baja (8x8 + 21 + 14)	99,00 m ²
Nivel 2. Planta Primera (8x8)	64,00 m ²
Nivel 3. Planta Ático (retranqueada >3 m)	38,00 m ²
	201,00 m²
Nivel 0. Planta Bajo Rasante	60,00 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL (INCLUIDA BAJO RASANTE)	261,00 m ²

Si se tiene en cuenta que la superficie bajo rasante no computa a los efectos del Artículo 5.25.b) de las Normas Urbanísticas, apenas si se tienen **201,00 m²** construidos de los cuales partes son porches, muy lejos de los 296,00 m² que podrían llegar a construirse en el caso de considerar la parcela plana con planta baja + primera + ático retranqueado 3 metros.

Sevilla marzo de 2025



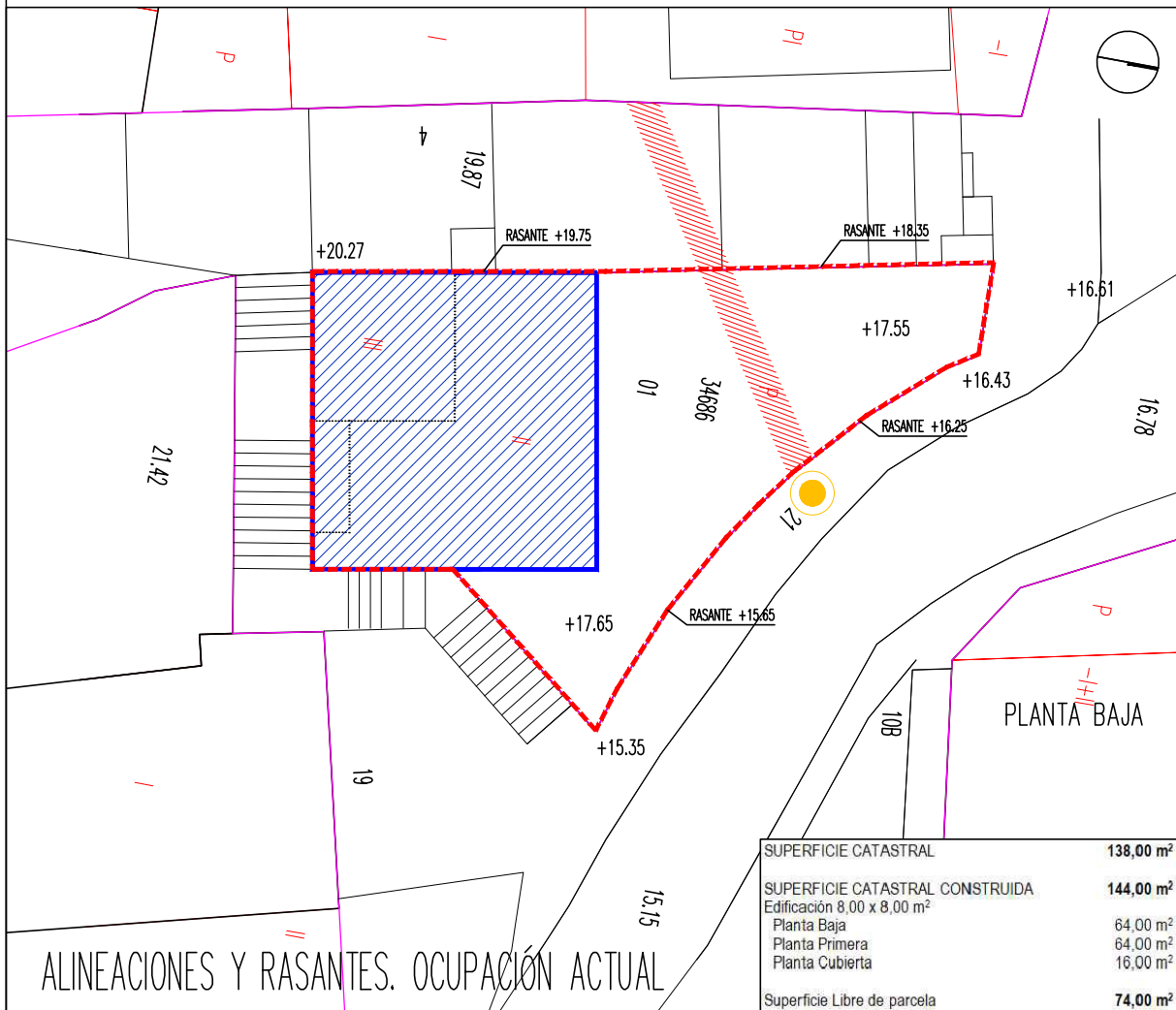
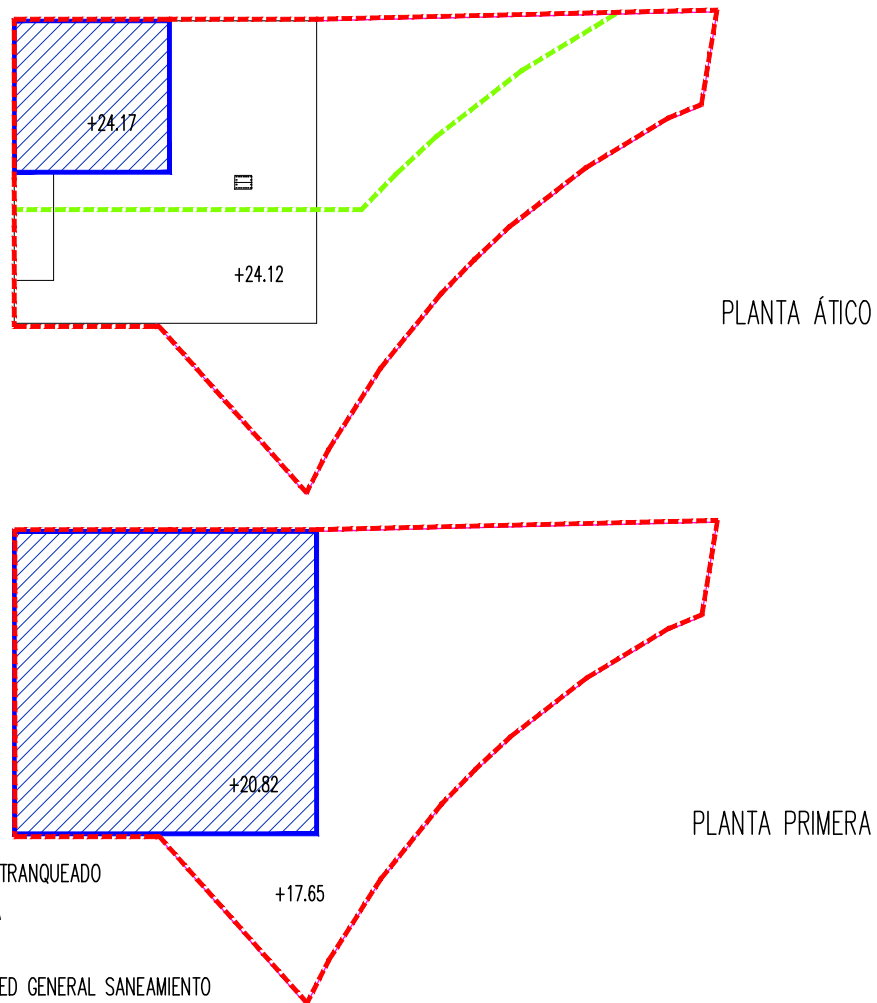
Casiano López Jaldón
Arquitecto

01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

02 ALINEACIONES Y RASANTES. OCUPACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA

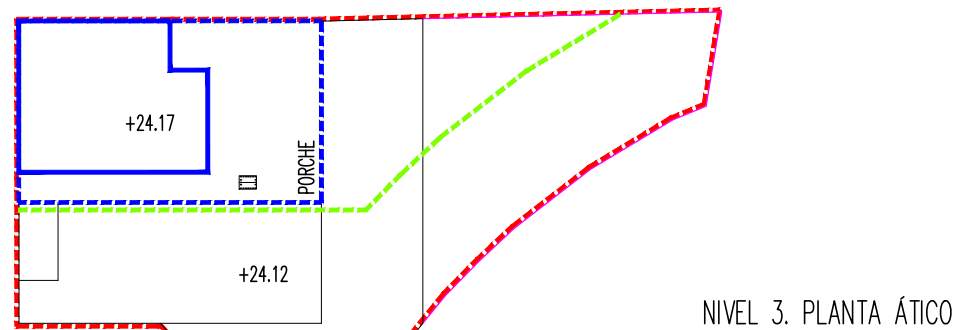
03 IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL Y LA ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANTAS

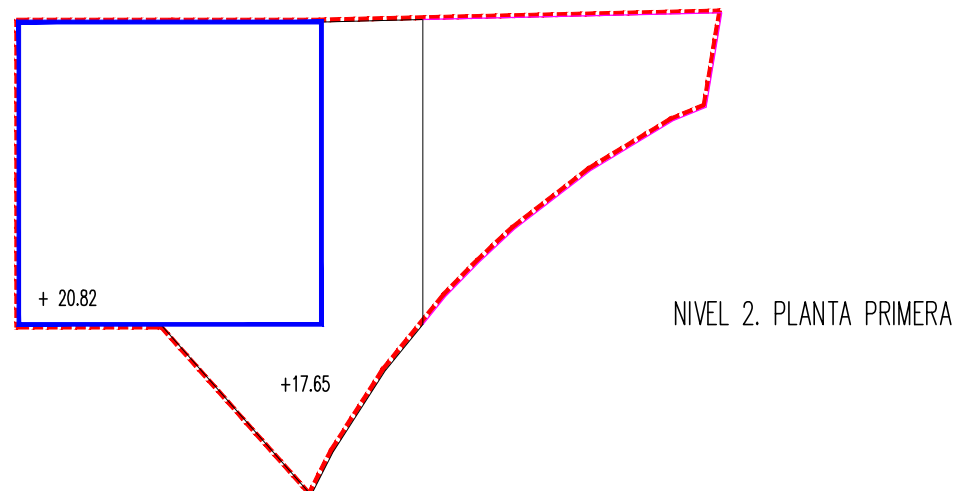


SUPERFICIE CATASTRAL	138,00 m ²
SUPERFICIE CATASTRAL CONSTRUIDA	144,00 m ²
Edificación 8,00 x 8,00 m ²	
Planta Baja	64,00 m ²
Planta Primera	64,00 m ²
Planta Cubierta	16,00 m ²
Superficie Libre de parcela	74,00 m ²

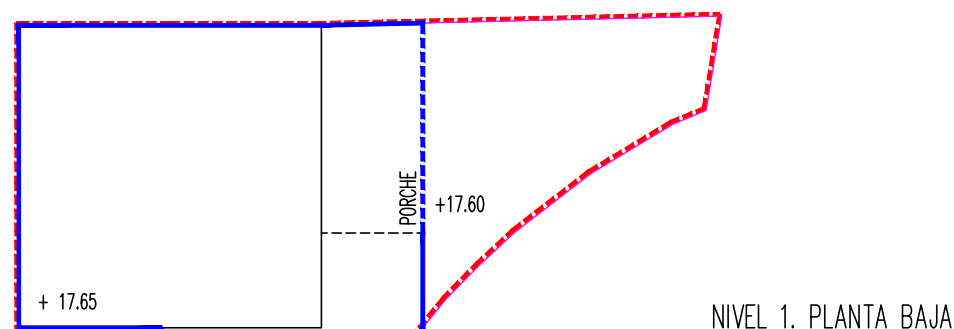
COORDENADAS
 Área 38,40 m² incluido porche
 X=763358.8281 Y=4136622.9425
 X=763357.4034 Y=4136630.8146
 X=763362.1267 Y=4136631.6694
 X=763363.5514 Y=4136623.7973



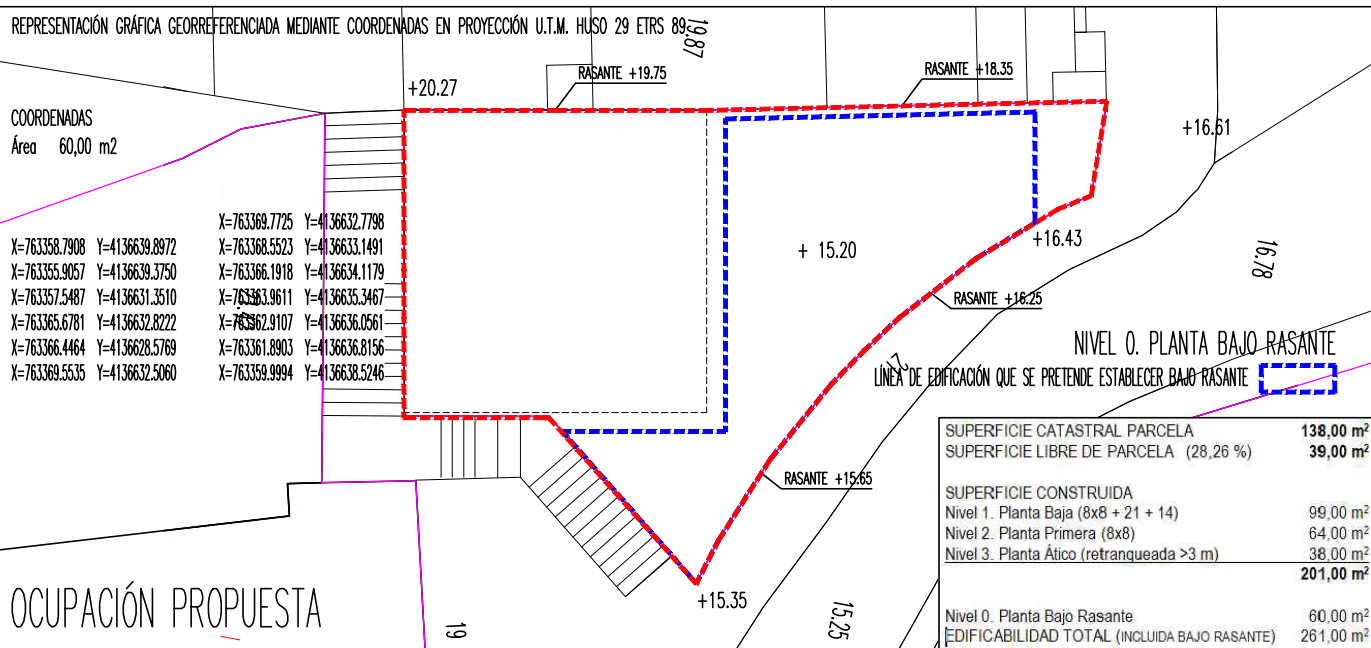
COORDENADAS
 Área 64,00 m² coincidente con la actual
 X=763366.7002 Y=4136624.3672
 X=763365.2755 Y=4136632.2393
 X=763357.4034 Y=4136630.8146
 X=763358.8281 Y=4136622.9425



COORDENADAS
 Área 99,00 m² existente más la ampliación
 X=763357.4034 Y=4136630.8146 X=763368.5527 Y=4136633.1473
 X=763358.8281 Y=4136622.9425 X=763366.1922 Y=4136634.1160
 X=763366.7002 Y=4136624.3672 X=763364.7968 Y=4136634.8847
 X=763366.0333 Y=4136628.0522 X=763356.8640 Y=4136633.4490
 X=763369.7709 Y=4136632.7785 X=763357.4034 Y=4136630.8146



- PORCHE
- LÍNEA 3 M ÁTICO RETRANQUEADO
- ALINEACIÓN PARCELA
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN QUE SE PRETENDE ESTABLECER



COORDENADAS
 Área 60,00 m²

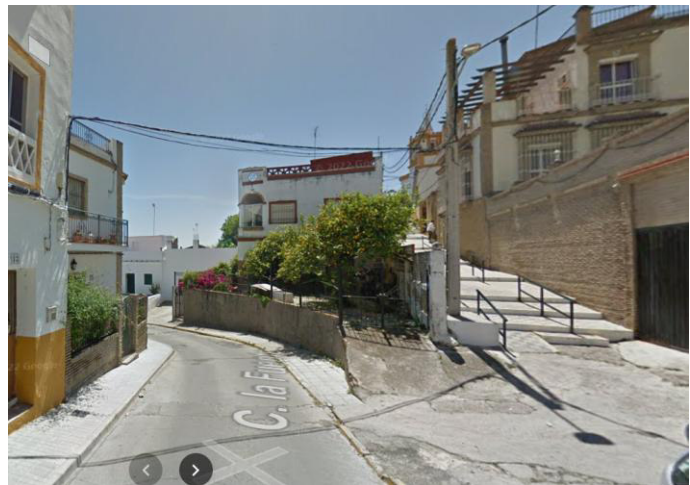
X=763358.7908 Y=4136639.8972 X=763368.5523 Y=4136633.1491
 X=763355.9057 Y=4136639.5750 X=763366.1918 Y=4136634.1179
 X=763357.5487 Y=4136631.3510 X=763363.9611 Y=4136635.3467
 X=763365.6781 Y=4136632.8222 X=763362.9107 Y=4136636.0561
 X=763366.4464 Y=4136628.5769 X=763361.8903 Y=4136636.8156
 X=763369.5535 Y=4136632.5060 X=763359.9994 Y=4136638.5246

SUPERFICIE CATASTRAL PARCELA	138,00 m ²
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA (28,26 %)	39,00 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Nivel 1. Planta Baja (8x8 + 21 + 14)	99,00 m ²
Nivel 2. Planta Primera (8x8)	64,00 m ²
Nivel 3. Planta Ático (retranqueada >3 m)	38,00 m ²
	201,00 m²
Nivel 0. Planta Bajo Rasante	60,00 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL (INCLUIDA BAJO RASANTE)	261,00 m ²

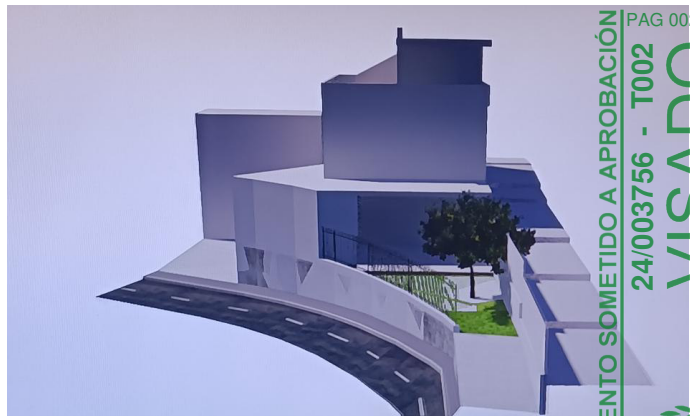
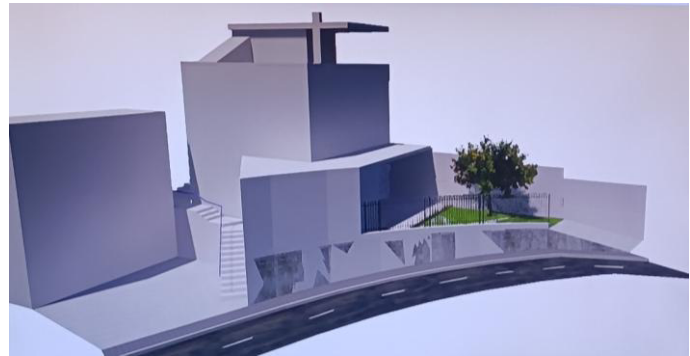
03 IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL Y LA ORDENACIÓN PROPUESTA



GOOGLE MAPS



ORDENACIÓN PROPUESTA



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
24/003756 - T002
10 JUNIO 2025
SEVILLA

PAG 0027/0027
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente